



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

192

Modificació puntual núm. 4 de les NN.SS. del municipi de Sant Josep de sa Talaia, per a la implantació d'un sector urbanitzable ordenat

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES

TEXT APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA CIOTUPHA DE 13 D'OCTUBRE DE 2016

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 0.1.- ANTECEDENTS
- 02.- ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ
- 03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1.- General
 - 3.2.- De la conveniència i oportunitat
 - 3.3.- Acreditació de l'interès públic
 - 3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
 - 3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable
 - 3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols
- 04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT



NORMES URBANÍSTIQUES**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA****01.- ANTECEDENTS**

Les vigents Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Sant Josep de sa Talaia van ser aprovades definitivament amb prescripcions per acord de la Secció Insular d'Eivissa i Formentera de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears en data de 22 d'abril de 1986 (BOCAIB de 30.05.86).

L'adaptació al Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera i diverses modificacions de les Normes Subsidiàries, aquestes van tenir l'aprovació de l'avanç el 17 de juliol de 2006 (BOIB n. 105, de 27.07.06) i l'aprovació inicial el 6 de febrer de 2008 (BOIB n. 23, de 16.02.08) i 12 de març de 2008 (BOIB n. 46, de 05.04.08), amb noves informacions públiques el 3 de desembre de 2009 (BOIB n. 179, de 10.12.09) i el 26 de juny de 2014 (BOIB n. 91, de 05.07.14 i BOIB 121, de 06.09.14).

02.- ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació núm. 4 de les NNSS és el corresponent al nou sector de sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO) en Port des Torrent que s'incorpora al planejament amb una superfície de: 14.884 m2.

L'objecte de la mateixa és la classificació d'un sector urbanitzable ordenat amb la finalitat d'ordenar la trama viària i obtenir la cessió d'una parcel·la destinada a equipament públic docent, un espai lliure públic i viari. El sòl lucratiu és el format per tres parcel·les de tipologia unifamiliar.

03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS**3.1.- General.**

Aquesta modificació núm. 4 de les NNSS està amparada en l'article 58 de la Llei 2/2014, de 25 de març que ha previst les modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic.

A més, es justifica pel temps de vigència de les Normes Subsidiàries i el llarg procés de modificació i adaptació de les mateixes al Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera que va començar el 2006 i que encara es troba en fase d'aprovació inicial.

D'altra banda, com s'ha assenyalat en les al·legacions dels grups polítics a la nova informació pública de 26 de juny de 2014 de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries, aquesta zona requereix de la implantació d'un equipament docent que cobreixi les necessitats dels habitants. Institut que no pot obtenir-se sinó és mitjançant una ordenació urbanística que ho implanti de forma coherent amb l'estructura urbana preexistent. Finalment, la Llei 2/2014, de 25 de març, ha establert que la forma de creixement dels nuclis sigui mitjançant sectors urbanitzables ja siguin ordenats o no pel planejament general.

3.2.- De la conveniència i oportunitat.

L'esmentat article 58 de la Llei 2/2014, de 25 de març, exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest sentit ja s'ha assenyalat que la modificació de planejament tindrà les següents conseqüències:

1. Implantació de un sector urbanitzable directament ordenat (SUDO).
2. Aquest SUDO suposa l'ordenació de la trama viària amb la millora del vial de connexió existent entre els carrers Biscaia i València, en Port des Torrent, així com la creació d'una zona d'aparcaments públics.
3. També l'ordenació d'una parcel·la destinada a equipament públic docent de 8.100 m2.
4. Finalment, l'ordenació del sòl lucratiu consistent amb una parcel·la qualificada com a residencial plurifamiliar i un espai lliure públic per compensar l'increment de població.

La seva conveniència i oportunitat queda justificada per la necessitat d'ampliar les dotacions públiques i fer-ho de forma integrada en l'ordenació mitjançant la connexió viària i creació de places d'aparcament públic. Finalment, la compensació entre el sòl no lucratiu i lucratiu és molt superior al 50% a favor del sòl de cessió pública.

3.3.- Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 3.1 del RDL 2/2008, de 20 de juny, aquesta modificació proposada redunda en l'interès públic ja que la urbanització prevista completarà la trama viària i permetrà la connectivitat entre els vials i els nuclis urbans ja existents. Tot això sense perjudici de la millora de les infraestructures i de l'obtenció de places d'aparcament públic.



3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, es tracta de:

1. La implantació de un sector urbanitzable directament ordenat, confrontat amb el sòl urbà existent en el carrers Biscaia i València de Port des Torrent.
2. La millora de la trama viària existent i creació d'una zona d'aparcaments públics.
3. La qualificació urbanística d'una parcel·la destinada a equipament docent de 8.100 m² que permetrà la construcció d'una escola infantil i primària de 6+12 unitats o d'un institut d'ESO de 12+4 unitats.
4. L'ordenació d'una parcel·la de sòl lucratiu destinada a residencial plurifamiliar.
5. La implantació d'un espai lliure públic per compensar l'increment de població.

Tot això modifica les normes urbanístiques amb la incorporació de la fitxa del SUDO següent:

FITXA DEL SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT DE PORT DES TORRENT		Superfície	Percentatge	Índex	Habitatges
		(m ²)	(%)	Població	(núm.)
Tipus d'edificació	Aïllada				
Usos permesos	UA.3				
USOS NO LUCRATIUS					
Superfície de viari i/o aparcament	V i/o AP	3.455,00	23,21%		
Superfície mínima d'espais lliures públics	ELP	304,00	2,04%		
Superfície mínima d'equipament docent	EQ	8.100,00	54,42%	1 hab/annex	1
TOTAL USOS NO LUCRATIUS		11.859,00	79,68%		
USOS LUCRATIUS					
Superfície en zona extensiva unifamiliar	UA.3	3.025,00	20,32%	1.000	3
TOTAL USOS LUCRATIUS		3.025,00	20,32%		
APROFITAMENT LUCRATIU MÀXIM (m²/s)	907,50				
ÀMBIT DEL SUDO		14.884,00	100,00%		
SISTEMES GENERALS ADSCRITS DE CESSIÓ		0,00			
SISTEMA DE GESTIÓ URBANÍSTICA	Cooperació				
TIPUS D'ACTUACIÓ	Urbanització				
CESSIÓ D'APROFITAMENT MITJÀ PONDERAT			5,00%		
OBSERVACIONS					
1. El projecte d'urbanització haurà d'ajustar-se al que determina el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions, així com a la Llei 9/2014, de 9 de maig de telecomunicacions. A aquest efectes s'hauran d'implantar conductes enterrats i altres elements d'infraestructura, complint les normes UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per donar servei a les edificacions previstes.					

Les normes urbanístiques aplicables són les corresponents a les zones UA.3 i EQ de les NNSS vigents, és a dir:

ZONA UA.3**1. DEFINICIÓ**

Habitatge unifamiliar aïllat amb espais lliures privats.

2. CLASSIFICACIÓ

UA.3. Edificació unifamiliar.

3. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES**3.1. Alineacions i rasants.**

Les definides en els plànols corresponents.

3.2. Parcel·la mínima.

1.000 m².

3.3. Edificabilitat.

a) Sobre parcel·la edificable en funció de l'ocupació en planta i de l'edificabilitat:

Màxima ocupació en planta: 20%

Màxima edificabilitat: 0,30 m²/m²

b) Número màxim de plantes: 2

3.4. Altura a cornisa: 7 m.**3.5. Altura de pis: lliure.**



4. CONDICIONS D'ÚS

4.1. Usos permesos.

4.1.1. Habitatge.

Categoria 1a. S'admetrà l'edificació aparellada (dues a dues) quan existeixi compromís entre confrontants.

4.1.2. Garatge.

Categoria 1a, en situació 1a. S'exigeix una plaça de garatge per habitatge o cada 100 m²/c en altres usos.

4.1.3. Comerços i oficines

Categoria 3a.

4.1.4. Ús públic i semipúblic.

Categoria: 2a, 3a, 4a, 5a, 7a, 8a i en situació 2a.

4.2. Usos prohibits.

Els restants.

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Normes generals.

ZONA EQ

1. DEFINICIÓ

Equipament comunitari i col·lectiu en edificació aïllada.

2. CLASSIFICACIÓ.

Engloba els usos públics i semipúblics.

3. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES.

3.1. Alineacions i rasants.

Les definides en plànols.

3.2. Parcel·la mínima.

500 m.

3.3. Edificabilitat.

- No superarà 0,5 m²/m² de la parcel·la neta.

- L'ocupació en planta serà com a màxim del 50% .

- El núm. de plantes serà com a màxim de 3, no fixant-se un mínim.

- Les reculades a límits serà 1/2 vegada l'altura a cornisa.

3.4.- Altura a cornisa.

Serà de 10 m.

3.5.- Altura de pisos.

No es fixa.

4. CONDICIONS D'ÚS.

4.1. Usos permesos.

4.1.1. Habitatge.

Formant part de la pròpia activitat.

4.1.2. Garatge i al servei de l'automòbil.

Categoria 3a, Situació 3a, i en categoria 2a formant part de l'activitat.

S'exigeix la dotació d'una planta d'aparcament cada 200 m²/c.

4.1.3. Oficines.

Formant part de l'activitat.

4.1.4. Ús Públic i semipúblic.

Categoria 1a, 2a, 3a, 4a i 8a en situació 1a i 2a.

4.2. Usos prohibits

Els restants.

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Les ambientals.

3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troben en vigor:

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).*



- *Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78).*

La modificació de planejament s'ha d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent. No obstant això, en el cas de constituir modificació no estructurant, d'acord amb l'article 53 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, el propi ajuntament aprovarà definitivament la modificació sense el previ tràmit d'aprovació provisional.

També s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl (BOE n. 154, de 26.06.08) que afecta determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria.

D'altra banda, d'acord amb l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, excepte en cas de revisió del planejament, s'haurà de justificar el següent:

Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

Per tant, en aquest cas, part de la nova ordenació ha incidit sobre l'aprofitament i els usos del sòl pel que existeix la necessitat de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació.

2. Legislació autonòmica.

L'article 58 de la referida Llei 2/2014, de 25 de març, assenyalava que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat 6, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos.

A l'efecte del seu compliment, ens remetem a l'expedient administratiu de tramitació de la present modificació.

D'altra banda i en el present cas, d'acord amb l'assenyalat en l'article 57 d'aquesta Llei, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, l'article 58.2 de la Llei 2/2014, de 25 de març, assenyalava que les modificacions de planejament que, en el cas de sòl urbanitzable, comportin un increment de sostre edificable, hauran d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats en l'article 43 d'aquesta Llei, és a dir: la superfície mínima equivalent a un 10% de l'àmbit destinat zones verdes públiques i que no resulti inferior a 20 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial i un mínim de 21 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial per a equipaments públics.

JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS		(m2)	(m2)
SUPERFÍCIE MÍNIMA D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS			304,00
10% de l'àmbit	10%	1.488,40	
20 m2 per habitatge	20	63,53	
20 m2 per cada 100 m2 d'edificació residencial	20	181,50	
5 m2 per habitant incrementat (3 habitants/habitatge)	5	60,38	
SUPERFÍCIE MÍNIMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS			8.100,00
21 m2 per habitatge	21	84,53	
21 m2 per cada 100 m2 d'edificació residencial	21	190,58	
PLACES MÍNIMES D'APARCAMENT PÚBLIC		NÚM.	NÚM.
1 plaça per cada 100 m2 d'edificació (50% annexos als vials)	50%	25	57
Places adaptades (1 plaça per cada 33 places o fracció)	1/33	0	2

En aquest cas, l'aplicació del 10% de superfície de l'àmbit per a espais lliures públics no estaria justificat ja que la major part





de la superfície de l'àmbit està destinada a un equipament públic docent i la superfície qualificada com a residencial és la que origina la necessitat de disposar d'espais lliures públics per a l'increment de població que origina.

Quant a l'edificabilitat mitjana ponderada, l'article 33 de la LOUS estableix que aquesta serà d'un 15% encara que la mateixa podrà reduir-se pel planejament urbanístic fins a un 5% quan siguin actuacions amb un excés de càrregues respecte de la mitjana de les actuacions de transformació del municipi o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques. En aquest cas, es tracta d'un àmbit on preval la superfície de cessió pública molt per sobre del 50% requerit per poder-se classificar com directament ordenat i, a més, el sòl destinat a l'equipament públic docent (8.100 m²) és notòriament superior al destinat a ús residencial.

Compliment del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears.

D'acord amb els plànols de la modificació, el projecte d'urbanització, quant a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions, haurà d'ajustar-se al que determina el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, així com a la Llei 9/2014, de 9 de maig, de telecomunicacions.

A aquests efectes, s'hauran d'implantar conductes, enterrats sota la vorera, arquetes i altres elements d'infraestructura, complint les normes UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per donar servei a les noves edificacions previstes.

Aquestes condicions s'incorporen a la fitxa de desenvolupament per a aquest sector de tal forma que el projecte d'urbanització ho incorpori i desenvolupi.

3.- Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera.

La present modificació no es troba afectada pel PTI, aprovat per acord de 21 de març de 2005 del Ple del Consell d'Eivissa i Formentera 13 de desembre de 2004 ((BOIB n. 50, de 31.03.05, correcció d'errors en el BOIB n. 148, de 06.10.05). El planejament de Sant Josep de sa Talaia no es troba encara adaptat al referit PTI.

No obstant:

3.1.- Compliment de la norma 37.

La norma 37 del PTI limita la classificació del creixement de nou sòl urbanitzable destinat a ús residencial, turístic o mixt a un 10% de la superfície conjunta de sòl del terme municipal ja classificat com a urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat a l'entrada en vigor de les DOT.

En aquest cas, la superfície de sòl urbà existent en el municipi és: 11.381.529 m² i la superfície de sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat de 424.734 m² pel que el creixement en sòl residencial turístic o mixt no pot superar el 10% de la suma d'ambdues, és a dir 118,06 ha.

La classificació de nou sòl residencial és de 0,3 ha o d'1,49 ha considerant l'àmbit pel que la mateixa es troba dins dels límits de les 118,06 ha possibles de creixement del municipi.

3.2.- Compliment de la norma 68.

D'acord amb la norma 68.1 del PTI, els instruments de planejament general, en definir la classificació del sòl urbanitzable, hauran de tenir en compte l'aptitud dels terrenys en què es plantegi per ser objecte de transformació sense que es produeixin processos greus de deterioració mediambiental, social o cultural, per la qual cosa s'establirà tenint en compte:

1. Les característiques geològiques, topogràfiques i edafològiques dels terrenys, així com l'existència d'espècies catalogades o amenaçades i el que sobre aquest tema estableixin els plans de recuperació o conservació.
2. La presència de processos de pressió sobre els recursos i de deterioració ambiental.
3. L'impacte de la urbanització i les infraestructures projectades sobre els recursos no renovables i el paisatge.
4. La capacitat dels sistemes i xarxes preexistents o programats per solucionar les demandes d'equipaments i serveis que l'actuació generi.
5. L'existència de varietat en l'accessibilitat.

En aquest cas, els terrenys tenen característiques topogràfiques adequades per a la implantació d'aquest desenvolupament en ser sensiblement plans i no comptar amb una composició i naturalesa que pogués suposar un impediment per als usos previstos. Tampoc existeixen espècies catalogades o amenaçades. D'altra banda, la seva situació entre dos sòls ja transformats i edificats no suposa una deterioració dels recursos, ni ambiental. A aquests efectes les edificacions s'ordenen en configuració



aïllada en la parcel·la, seguint les característiques de la tipologia dels edificis que es troben en l'entorn pel que s'inseriran en un paisatge anàleg. Les xarxes existents són, en principi, suficients per als usos previstos i, en cas d'haver-se de millorar, les obres d'infraestructura necessàries formaran part del projecte d'urbanització previ a l'edificació. Finalment, l'accessibilitat s'estableix sobre un vial ja existent que connecta els carrers Biscaia i València. Vial que, actualment, manca de voreres i és només una calçada de connexió i que amb el desenvolupament del sector urbanitzable s'ampliarà i es dotarà d'una vorera de 2 metres d'amplària en el costat que adquirirà la condició de sòl urbà.

D'altra banda l'article 68.2 del referit PTI estableix que els instruments de planejament general en classificar nou sòl urbanitzable hauran d'atendre a les característiques inicials dels terrenys amb la finalitat de garantir :

1. L'adaptació harmònica del desenvolupament urbanístic als valors preexistents.
2. El desenvolupament dels nous teixits en condicions d'orientació adequades.
3. Que les condicions topogràfiques siguin adequades per suportar la transformació amb el mínim impacte mediambiental possible.

En aquest cas, l'actuació proposada compliria aquests requisits ja que l'ordenació suposa:

1. La millora de la circulació pel vial de connexió actual existent entre els carrers Biscaia i València que, en tot cas, es limitarà a un únic sentit.
2. La dotació d'una vorera amb arbres per als vianants.
3. La implantació d'un aparcament públic, confrontant amb el carrer València i al costat de l'equipament docent.
4. La implantació de les edificacions en edificació aïllada amb zones enjardinades intermèdies.

Finalment, l'article 68.3 del PTI determina que l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable haurà de:

1. Definir una xarxa viària adequadament jerarquitzada i que creu malles de circulació amb connexió adequada a la vialitat preexistent, evitant en la mesura del possible les solucions en fons de sac.
2. Millorar les característiques del viari rodat i per als vianants, amb inclusió de les mesures derivades de la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, potenciació dels desplaçaments per als vianants i mesures per a la moderació del trànsit de vehicles.
3. Definir el sistema de zones verdes públiques procurant mantenir en el seu emplaçament i integrar en l'ordenació els elements valuosos preexistents de vegetació natural; assegurant la compatibilitat entre la vegetació autòctona i la de nova implantació, triant per a aquestes últimes espècies amb consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat i evitant la introducció d'espècies potencialment invasores: Carpobrotus, etc.; propiciant el manteniment de la porositat natural del terreny i fomentant la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües.
4. Definir les xarxes de les infraestructures de proveïment amb característiques adequades per a la reducció de les pèrdues en el seu transport i distribució.
5. Definir sistemes de sanejament preferentment separatius i que possibilitin la implantació de sistemes integrals d'aprofitament.
6. Fomentar la implantació de xarxes de reg de les zones verdes que emprin sistemes d'estalvi d'aigua.
7. Fomentar la implantació de sistemes de recollida selectiva de residus definint emplaçaments adequats en la via pública que minorin el seu impacte negatiu.
8. Fomentar la introducció d'elements arquitectònics per a les instal·lacions de control ambiental, tals com a sistemes de captació d'energia solar, etc.

La implantació del nou sector urbanitzable directament ordenat, com s'ha assenyalat anteriorment, suposa la millora del vial de connexió existent entre els carrers Biscaia i València, així com dels fronts d'aquests carrers amb l'àmbit del SUDO. En aquests vials es compliran les condicions d'accessibilitat, és a dir:

*Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques.
Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 157 ext., de 29.10.10).*

També quant a l'aparcament públic previst on s'hauran de reservar les places per a persones amb mobilitat reduïda previstes



en aquest Decret (mínim 1 plaça per cada 33 places o fracció).

Quant als altres requisits:

1. S'ha previst un espai lliure públic, encara que les cessions són superiors al 50% de la superfície de l'àmbit, als efectes d'absorbir l'increment de població generat.
2. A l'àmbit arriben les xarxes existents als carrers Biscaia i València i la millora de les mateixes o les noves xarxes d'infraestructura formaran part del projecte d'urbanització. En tot cas, les xarxes de sanejament i de pluvials seran separatives. El reg de l'arbrat que s'incorpori al vial i aparcament serà mitjançant la instal·lació d'un sistema d'estalvi d'aigua.
3. La recollida de residus serà de tipus centralitzat, mitjançant contenidors a instal·lar a la zona d'aparcaments públics.
4. Les edificacions hauran de complir amb les mesures d'estalvi d'aigua, de climatització, protecció contra el renou, contra incendis i producció mitjançant plaques solars d'aigua calenta sanitària establertes en el CTE.

3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Com a conseqüència de la implantació del sector urbanitzable directament ordenat s'han modificat els següents plànols de les NS vigents:

NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
<p>PLÀNOL 3.22</p>	<p>PLÀNOL 3.22</p>
<p>PLÀNOL 3.22</p>	<p>PLÀNOL 3.22bis NOU PLÀNOL D'ORDENACIÓ</p>

04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació puntual no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent. Quant al programa d'actuació, les NS manquen del referit programa d'actuació.

05.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 15.4 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl (BOE n. 154, de 26.06.08) estableix que la documentació dels instruments d'ordenació ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 36 de la Llei 2/2014, de 25 de març, ha previst l'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions



previstes entre els documents del planejament.

Aquesta modificació suposa la modificació d'un sector de gestió urbanística pel que es justificarà el compliment del referit informe o memòria de sostenibilitat econòmica.

06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Aquesta modificació de planejament es troba en el supòsit de l'article 95 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06), en constituir modificacions menors de les NS i sense que causin efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris assenyalats en l'article 97, pel que no requereix ser sotmesa a avaluació ambiental estratègica tret que la Conselleria de Medi Ambient així ho consideri en la fase de sol·licitud de l'esmentada no subjecció o innecessarietat.

A més a més, és necessari tenir en compte l'article 24 de la Llei 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 172, de 24.11.09) que afegeix els apartats 4 i 5 al grup I de l'annex III de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, mitjançant el qual es considera que no tenen efectes sobre el mediambient:

- a).- *Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.*
- b).- *Disminució de l'alçària màxima de les edificacions.*
- c).- *Canvi d'usos plurifamiliars a unifamiliars.*
- d).- *Augment de la superfície, o reajustament per raons funcionals, de zones d'equipament, espais lliures públics o infraestructures, sempre que aquest canvi de qualificació o classificació no afecti a terrenys classificats com a sòl rústic.*
- e).- *Augment de la superfície de la parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.*
- f).- *Canvis de la classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització amb la finalitat de reconvertir-los en sòl rústic.*
- g).- *Implementació o extensió de mesures de protecció del medi ambient, del sòl rústic o dels béns integrants del patrimoni històric, incloent-hi les modificacions dels catàlegs de protecció del patrimoni històric, dels plans d'ordenació dels recursos naturals i dels plans rectors d'ús i gestió.*
- h).- *Establiment o modificació dels índexs d'ús turístic o residencial sempre que suposin disminució de la capacitat de població.*
- i).- *Modificació de delimitació de l'àmbit de polígons o unitats d'actuació i canvi de sistema d'actuació.*

Aquesta modificació de planejament no es pot enquadrar en cap motiu de la llista anterior pel que, segons ja s'assenyalat, es requerirà la justificació i obtenció de l'acord de no subjecció a avaluació ambiental estratègica.

Quant a la normativa estatal:

Tot això sense perjudici, d'acord amb la disposició derogatòria única de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, de l'entrada en vigor, des del 12 de desembre de 2014, d'aquesta Llei per falta d'adaptació de la normativa autonòmica, és a dir:

La derogación de las normas previstas en el apartado anterior, en su condición de normativa básica y respecto de las Comunidades Autónomas se producirá, en todo caso, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley. No obstante, si antes de que concluya este plazo, las Comunidades Autónomas aprueban nuevos textos normativos adaptados a esta ley, la derogación prevista en el apartado anterior se producirá en el momento en que las nuevas normas autonómicas entren en vigor.

En resum, a l'efecte de l'avaluació ambiental, preval la normativa estatal, quedant l'autonòmica com a supletòria en allò que no es trobi expressament definit.

No obstant l'anterior, la documentació de la modificació de planejament va ser remesa per l'Ajuntament a la Comissió de Medi Ambient a l'efecte d'obtenir la no subjecció a avaluació ambiental estratègica o, si escau, la submissió a aquest procediment, que resol el President el 13 de maig de 2016 en el següent sentit:

Subjectar a avaluació ambiental estratègica la modificació número 1/2015 de les NNSS de Sant Josep de sa Talaia com a conseqüència de l'ús lucratiu residencial plurifamiliar permes al SUD0-01. La resta d'usos queden motivats i justificats pels interessos generals que les serveixen els principis rectors de la política social i econòmica.

No es considera compatible l'ús residencial plurifamiliar dins un entorn de vivendes unifamiliars aïllades, la tipologia plantejada a l'ús lucratiu residencial no és l'adequada ambientalment, produint un impacte negatiu paisatgístic irrecuperable i amb efecte significatiu sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013.

En relació a aquest punt dar indicar que:





En el cas que l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia modifiqui els usos del SUD0-01, i elimini l'ús lucratiu residencial plurifamiliar o canviï el seu ús per un lucratiu residencial unifamiliar no s'haurà de subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la "Modificació núm. 1/2015 de Sant Josep de sa Talaia", atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, sempre que es compleixin les corresponents mesures correctores del document ambiental.

En compliment de l'article 21.2 a) de la Llei d'avaluacions ambientals, s'ha d'incloure, com a Annex a la Resolució del President de la CMAIB, el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, que s'ha de comunicar al promotor de la modificació puntual per a que continuï amb la tramitació prevista a l'article 20 i següents de la Llei 21/2013.

Així doncs, s'ha introduït en la modificació de planejament la recomanació de Medi Ambient en el següent sentit:

1. La parcel·la plurifamiliar es qualifica com a unifamiliar UA.3 que és la qualificació predominant a la zona. D'aquesta forma només es podran executar 3 habitatges atès que la superfície mínima de parcel·la és de 1.000 m².
2. Es manté la parcel·la destinada a equipament públic sense modificar, així la destinada a espais lliures públics i la qualificació de vial i d'aparcament públic.

En la seva conseqüència, en haver qualificat el sòl lucratiu com a unifamiliar aïllat, s'entén que s'ha atorgat la no subjecció a avaluació ambiental estratègica.

07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 11.3 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i article 37 de la Llei 2/2014, de 25 de març, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

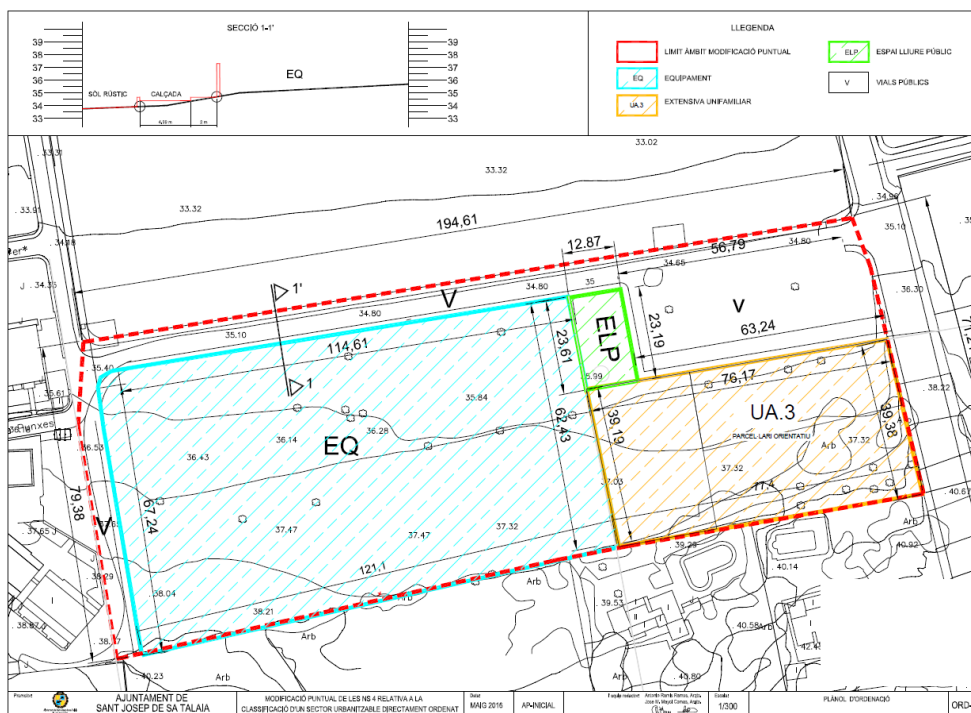
Sant Josep de sa Talaia, setembre de 2016

José M^a Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTES



NORMES URBANÍSTIQUES

FITXA DEL SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT DE PORT DES TORRENT		Superfície (m2)	Percentatge (%)	Índex Població	Habitatges (núm.)
Tipus d'edificació	Aïllada				
Usos permesos	UA.3				
USOS NO LUCRATIUS					
Superfície de viari i/o aparcament	V i/o AP	3.455,00	23,21%		
Superfície mínima d'espais lliures públics	ELP	304,00	2,04%		
Superfície mínima d'equipament docent	EQ	8.100,00	54,42%	1 hab/annex	1
TOTAL USOS NO LUCRATIUS		11.859,00	79,68%		
USOS LUCRATIUS					
Superfície en zona extensiva unifamiliar	UA.3	3.025,00	20,32%	1.000	3
TOTAL USOS LUCRATIUS		3.025,00	20,32%		
APROFITAMENT LUCRATIU MÀXIM (m2/s)	907,50				
ÀMBIT DEL SUDO		14.884,00	100,00%		
SISTEMES GENERALS ADSCRITS DE CESSIÓ		0,00			
SISTEMA DE GESTIÓ URBANÍSTICA	Cooperació				
TIPUS D'ACTUACIÓ	Urbanització				
CESSIÓ D'APROFITAMENT MITJÀ PONDERAT			5,00%		
ORDENACIÓ					



OBSERVACIONS

1. El projecte d'urbanització haurà d'ajustar-se al que determina el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions, així com a la Llei 9/2014, de 9 de maig de telecomunicacions. A aquest efectes s'hauran d'implantar conductes enterrats i altres elements d'infraestructura, complint les normes UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per donar servei a les edificacions previstes.

